



# THE KEYS

REAL ESTATE

**The Keys Management SPRL**

Chaussée de La Hulpe 166  
1170 Bruxelles  
Tél. : 02/852.71.56  
Numéro BCE : 0537.802.939  
N° I.P.I. : 511.266 & 506.616

Numéro assurance : 730.401.047/0058

Bruxelles, le 03 novembre 2021

**LONGCHAMP FLEURI II (N. Entr. : 0556.756.640)**  
**Avenue Winston Churchill, 182**  
**1180 Uccle**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 27 Octobre 2021**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	9	sur 15	60.00 %	671.00
Copropriétaires représentés	4	sur 15	26.67 %	262.00
Copropriétaires absents	2	sur 15	13.33 %	213.00
<b>Totaux</b>	<b>15</b>	<b>sur 15</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1146.000</b>
AG valide en participants		13	86.67 %	
AG valide en quotités		933.00	81.41 %	

**Copropriétaires présents :**

**Copropriétaires représenté**

**Copropriétaires absents : F**

Le 27 Octobre 2021 à 18h, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

### 1. Désignation d'un président de séance

Monsieur POCHET est désigné Président de séance

1. Désignation d'un président de séance	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 2. Désignation du secrétaire de séance

Le syndic est désigné secrétaire de séance.

2. Désignation du secrétaire de séance	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 3. Comptes du 01/07/2019 au 30/06/2021

#### 3.1. Compte rendu du vérificateur aux comptes

ont procédé à la vérification des comptes. Ils demandent au syndic de faire un transfert du compte courant sur le compte épargne afin que l'actif au bilan se rapproche du passif au bilan.

Les vérificateurs aux comptes se sont renseignés sur le contrat d'énergie de l'immeuble et informent que celui-ci est à taux variable. Il est demandé au syndic d'envoyer le contrat d'énergie à Trinerergie afin de négocier un meilleur contrat.

Les vérificateurs aux comptes demandent qu'un mail explicatif sur le potentiel nouveau contrat leur soit envoyé par Trinerergie.

#### 3.2. Situation du fond de roulement (au 30/06/2021)

Le fonds de roulement est de 25 000 euros.

#### 3.3. Situation du fond de réserve (au 30/06/2021)

Le fonds de réserve générale est de 73 536, 49 euros.

#### 3.4. Dépenses de l'année 2020/2021

Le montant des dépenses de l'année est de 40 473,40 euros.

#### 3.5. Situation des débiteurs ( à la date du 27/10/2021)

- |
- |

### 3.6. Liste des fournisseurs

- Contrôle périodique ascenseur = AIB VINCOTTE
- Entretien ascenseur = KONE BELGIUM SA
- Entretien des communs = CD NET SA
- Ordures ménagères = BRUXELLES PROPLETE
- Distribution de l'eau = VIVAQUA SCRL
- Electricité des communs = TOTAL/LAMPIRIS
- Gaz = TOTAL/LAMPIRIS
- Syndic = IDEL IMMO
- Architecte = APRIM
- Courtier = MEUWESE & GULBIS

### 3.7. Approbation des comptes

Les copropriétaires approuvent les comptes de l'année 2020/2021.

3.7. Approbation des comptes	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 4. Budget 2021/2022

#### 4.1. Présentation du budget

Le syndic présente le budget pour l'année 2021/2022 à l'assemblée générale. Celui-ci comprend tous les frais qui ont eu lieu pour l'année 2020/2021 et reprend les frais récurrents pour l'année 2021/2022.

Toutefois, le syndic prévoit une indexation de 3% pour ces frais à titre de provision/réserve.

Dans le cadre d'une comptabilité trimestrielle, il est conseillé d'avoir un fond de roulement pour couvrir cinq mois de dépenses.

#### 4.2. Adaptation du fond de roulement

Les copropriétaires décident de ne pas augmenter le fonds de roulement.

4.2. Adaptation du fond de roulement	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	817.00	100.00 %	
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 4.3. Approbation du budget 2021/2022

Les copropriétaires approuvent le budget.

4.3. Approbation du budget 2021/2022	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 5. Décharge à donner

##### 5.1. Aux membres du conseil de copropriété

###### 5.1.1. Monsieur Vermer

La copropriété décharge Monsieur Vermer.

5.1.1. Monsieur Vermer	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

###### 5.1.2. Monsieur Mahy

La copropriété décharge Monsieur Mahy.

5.1.2. Monsieur Mahy	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



### 5.1.3. Monsieur Donnet

La copropriété décharge Monsieur Donnet.

5.1.3. Monsieur Donnet	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI	MADAME DELMOTTE, GANDON, GROUPE VOIX, BATE, DONNET, DORVILLE, DELVAUX, NANDI			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 5.2. Aux vérificateurs aux comptes

#### 5.2.1. Monsieur Gandon

La copropriété décharge Monsieur Gandon.

5.2.1. Monsieur Gandon	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI	MADAME DELMOTTE, GANDON, GROUPE VOIX, BATE, DONNET, DORVILLE, DELVAUX, NANDI			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 5.2.2. Monsieur Vermer

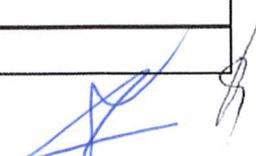
La copropriété décharge Monsieur Vermer.

5.2.2. Monsieur Vermer	Oui	817.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	817.00	-	
	Abstention / Absents	329.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 5.3. Au syndic : Idelimmo

La copropriété explique au syndic qu'ils ne déchargent pas Idelimmo car ils n'ont pas été informé par Madame Delmotte du rachat de société.

5.3. Au syndic : Idelimmo	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	911.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	FEVEREIGN, NONNEMANN, LUCASME, LIGT			



## 6. Elections statutaires

### 6.1. Membres du conseil de copropriété

#### 6.1.1. Président

Monsieur Vermer est élu Président du Conseil de copropriété.

6.1.1. Président	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 6.1.2. Assesneur

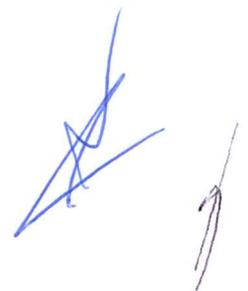
Monsieur Donnet est désigné comme assesneur.

6.1.2. Assesneur	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI	M. DONNET, WILLIS David, CHARBE GANDON, SCHOUB Xavier, Bada DONNET David, SO			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 6.1.3. Assesneur

Monsieur Mahy est désigné Assesneur.

6.1.3. Assesneur	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



#### 6.1.4. Assesseur

Monsieur Gandon est désigné assesseur.

6.1.4. Assesseur	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 6.2. Vérificateur aux comptes

Monsieur Gandon et Monsieur Vermer sont désignés vérificateurs aux comptes.

6.2. Vérificateur aux comptes	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

#### 6.3. Syndic

La copropriété reconduit le contrat d'Idelimmo.

6.3. Syndic	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

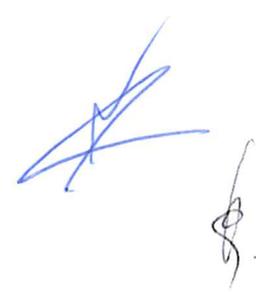
### 7. Compte rendu du dossier TIMBERTEAM

Les travaux qui restent à faire de la part de Timberteam :

- Nettoyage du châssis de la porte,
- Retouche éventuelles de peinture aux endroits nécessaires,
- Fourniture et pose d'une tôle sous la porte d'entrée, afin de récupérer la différence de niveau.

#### 8. Travaux

##### 8.1. Rénovation de l'allée piétonne



### 8.1.1. Présentation des travaux

Les copropriétaires ont décidé de renover l'allée centrale et de l'élargir afin que celle-ci corresponde à la largeur des boîtes aux lettres. Pour ce faire, APRIM (bureau d'architecte) a réalisé un cahier des charges et fait un appel d'offre.

### 8.1.2. Choix du devis

L'Assemblée Générale décide de ne plus faire appel aux services d' APRIM pour la réalisation de ces travaux.

Il est demandé au syndic de faire trois appels d'offres et de contacter l'entrepreneur de Monsieur Mahy pour que son offre fasse partie des trois offres.

L'Assemblée Générale mandate le conseil de copropriété pour faire un choix parmi les trois offres avec un plafond financier 7 000 euros HTVA.

8.1.2. Choix du devis	Oui	911.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.1.3. Financement des travaux

Les travaux seront payés via le fonds de réserve.

8.1.3. Financement des travaux	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 8.2. Rénovation du hall d'entrée

### 8.2.1. Présentation des travaux

Les copropriétaires désirent rénover le hall d'entrée et ont mandaté le bureau d'architecte APRIM pour réaliser un cahier des charges.



### 8.2.2. Choix du devis

L'Assemblée Générale ne trouve pas de solution pour la rénovation de ce hall d'entrée.

Les copropriétaires présents et représentés mandatent le conseil de copropriété pour trouver une solution et choisir le devis pour un montant 5 000 euros HTVA maximum.

8.2.2. Choix du devis	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	1 146.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.2.3. Financement des travaux

Les travaux seront payés via le fonds de réserve.

8.2.3. Financement des travaux	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	0.00	-	
	Abstention / Absents	1 146.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.3. Remise en peinture du sous-sol

#### 8.3.1. Présentation des travaux

La copropriété désire rafraîchir le sol des caves de l'immeuble.

#### 8.3.2. Choix du devis

La copropriété désire recevoir plusieurs offres pour diminuer la porosité du sol des caves, la remise en peinture et vitrifié afin que les travaux tiennent sur du long terme.

L'Assemblée Générale décide de choisir l'offre pour la prochaine Assemblée Générale.

8.3.2. Choix du devis	Oui	911.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.3.3. Financement des travaux

Ce point sera revu à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8.3.3. Financement des travaux	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	911.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.4. Placement de compteur à radiofréquence pour l'eau chaude

#### 8.4.1. Présentation des travaux

Un des copropriétaires demande qu'on installe des répartiteurs à radiofréquence pour l'eau chaude.

#### 8.4.2. Accord de la copropriété

Monsieur Mahy explique aux copropriétaires que ce point avait été accepté à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2018.

Le syndic se chargera de faire le nécessaire.

Il est également demandé aux copropriétaires de placer des vannes d'arrêt lors du passage de Techem et de remplacer les vannes qui ne sont plus fonctionnelles.

8.4.2. Accord de la copropriété	Oui	911.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.5. Loge : Placement compteur d'eau froide

#### 8.5.1. Présentation des travaux

Les copropriétaires désirent placer un compteur d'eau froide afin de connaître la consommation d'eau froide de la Loge.

### 8.5.2. Présentation du devis + demande d'accord

La copropriété mandate Monsieur Mahy pour réaliser ces travaux. Monsieur Mahy enverra la facture au syndic.

8.5.2. Présentation du devis + demande d'accord	Oui	911.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 8.5.3. Financement des travaux

Les travaux seront payés via le fonds de roulement.

8.5.3. Financement des travaux	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 9. Alimentation du fonds de réserve

Le fonds de réserve sera alimenter de 3250 euros/ Trimestre.

9. Alimentation du fonds de réserve	Oui	911.00	79.49 %	Majorité des 1/5
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	933.00	-	
	Abstention / Absents	22.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 10. Actualisation du Règlement d'Ordre Intérieur

Les copropriétaires désirent rajouter dans le Règlement d'Ordre Intérieur qu'il ne faut pas jeter des lingettes dans les canalisations.

Les copropriétaires expliquent qu'il s'agit d'un circuit continu et qu'il n'y a pas de circuit indépendant.

Si un occupant coupe sa vanne, ceci coupe le chauffage du plafond et donc l'appartement du dessus a moins de chauffage car la chaleur monte.

Monsieur Mahy explique qu'il y a une réfection au niveau du plafond pour éviter que la chaleur ne monte.

Le nouveau règlement d'ordre intérieur devra être signé par les locataires et annexés au bail.

La copropriété demande également qu'on rajoute qu'il est strictement interdit de laisser tout objet privatif dans les communs car il s'agit d'un obstacle pour les pompiers.

<b>10. Actualisation du Règlement d'Ordre Intérieur</b>	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	911.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 11. Discussion et mise au point vis à vis de l'aération des salles de bain (nuisances, circuit)

Les VMC se mettent en route à certaines heures (nuit, matin) ce qui crée des nuisances sonores.

Il est demandé de régler ce problème. Il est également demandé au syndic de contacter Elaerts pour arranger ce point.

## 12. Contentieux : Location conciergerie - Sakkalah

### 12.1. Compte rendu du dossier

Le syndic réalise un compte rendu aux copropriétaires vis-à-vis de l'évolution de la situation.

### 12.2. Résiliation du bail

Les copropriétaires décident de résilier le bail à son échéance.

<b>12.2. Résiliation du bail</b>	Oui	911.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	911.00	-	
	Abstention / Absents	235.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### **13. Situation de l'appartement de Monsieur Nzanzimana**

L'appartement de Monsieur Nzanzimana est vide depuis plus de 16 ans. Les copropriétaires expliquent qu'ils subissent des infiltrations à cause du manque d'entretien et subissent des pertes énergétiques.

### **14. Nuisances causées par les volatiles**

Il est demandé à Monsieur Nzanzimana de mettre un filet à pigeon ou d'autoriser un entrepreneur d'en placer un car les pigeons causent des nuisances.

### **15. Aspiration absente au niveau des bouches d'aération des salles de bain et toilettes**

Monsieur Mahy transmet un plan afin d'expliquer le système d'aération de l'immeuble.

Il est demandé au syndic de faire vérifier le conduit principal.

Il est également demandé de procéder à des investigations pour vérifier s'il y a toujours une ouverture au niveau du rez-de-chaussée pour le tirage.

### **16. Récapitulatif des sinistres en cours dans l'immeuble**

- 1) Trace d'humidité chez Monsieur Mahy depuis la terrasse de Monsieur Donnet (à confirmer)
- 2) Trace d'humidité chez Monsieur Gandon depuis la terrasse de Monsieur Nzanzimana.
- 3) Dégâts des eaux au niveau des compteurs entre l'appartement de Madame Feyereisen et Monsieur Vermer.



THE KEYS  
MANAGEMENT

info@thekeys.be  
tel +32 2 852 71 56  
fax +32 2 852 71 57  
iva BF 0537.802.939  
BT 506.616

Av. Guillaume Lefever 30  
1160 Auderghem

**LONGCHAMP FLEURI II**  
**Comptes copropriétaires**  
**Exercice : du 01/04/2021 au 31/12/2021**  
**Période : jusqu'au 27/10/2021**

Copropriétaire	Débit (€)	Crédit (€)	Solde (€)
01770009 -	1 598.55	3 016.53	(C) 1 417.98
01770008 -	1 630.99	1 708.99	(C) 78.00
01770007 -	1 495.13	1 569.44	(C) 74.31
01770016 -	670.23	595.92	(D) 74.31
01770003 -	2 531.11	2 531.11	0.00
01770005 -	1 991.70	1 991.70	0.00
01770014 -	280.98	0.00	(D) 280.98
01770015 -	1 417.98	0.00	(D) 1 417.98
01770013 -	1 390.02	1 390.02	0.00
01770010 -	2 489.60	2 489.60	0.00
01770006 -	1 887.94	725.77	(D) 1 162.17
01770004 -	850.61	850.61	0.00
01770012 -	1 535.28	1 535.28	0.00
01770002 -	1 950.21	1 950.21	0.00
01770011 -	1 576.74	1 576.74	0.00
01770001 -	1 037.32	1 037.32	0.00
<b>Total solde débiteur :</b>			<b>2 935.44</b>
<b>Total solde créditeur :</b>			<b>1 570.29</b>
<b>Total :</b>	<b>24 334.39</b>	<b>22 969.24</b>	<b>(D) 1 365.15</b>

[Tout cocher] [Tout décocher] [] [Imprimer ] [Imprimer ]

## ACP LONGCHAMP FLEURI II - Budget 2021/2022

	2019/2020	2020	2020	2021	2021	2020/2021	2021/2022
	Total	3T	4T	1T	2T	Total	3%
610000 Contrat d'entretien (extincteurs)		- €	379,52 €	- €	- €	379,52 €	390,91 €
610100 Contrôle ascenseurs		144,76 €	252,35 €	144,76 €	147,64 €	689,51 €	710,20 €
610110 Contrat d'entretien ascenseur		- €	- €	1.338,65 €	- €	1.338,65 €	1.378,81 €
610120 Entretien et réparations ascenseurs hors contrat		105,98 €	- €	- €	465,05 €	571,03 €	- €
610200 Installations électriques		205,00 €	- €	- €	- €	205,00 €	- €
Entretien de la chaudière		- €	1.052,26 €	- €	- €	1.052,26 €	1.083,83 €
610371 Autres entretien évacuation, égouts, ...		- €	127,20 €	- €	- €	127,20 €	- €
610500 Nettoyage bâtiment selon contrat		1.524,60 €	1.733,87 €	1.666,17 €	1.666,17 €	6.590,81 €	6.788,53 €
Techem - Relevé de compteur		107,33 €	- €	- €	- €	107,33 €	110,55 €
61064 Ordures ménagères		36,30 €	61,04 €	60,98 €	60,98 €	219,30 €	225,88 €
610660 Travaux divers		317,58 €	2.328,71 €	517,20 €	- €	3.163,49 €	- €
612000 Provision eau		532,12 €	- €	532,12 €	948,78 €	2.013,02 €	2.073,41 €
612100 Electricité parties communes		- €	1.282,94 €	405,54 €	405,54 €	2.094,02 €	2.156,84 €
61220 Gaz - Redevance fixe et consommation		3.540,00 €	549,71 €	2.321,79 €	2.321,79 €	8.733,29 €	8.995,29 €
613000 Honoraires syndic		996,76 €	1.017,54 €	1.319,54 €	942,54 €	4.276,38 €	4.404,67 €
61302 Honoraires architectes/ingénieur		- €	4.235,00 €	- €	- 1.839,20 €	2.395,80 €	- €
614000 Assurance incendie		- €	- €	- €	6.162,74 €	6.162,74 €	6.347,62 €
616000 Frais d'administration syndic		42,00 €	- €	- €	75,00 €	117,00 €	- €
Frais huissier		1.650,00 €	418,91 €	- 2.395,02 €	- €	- 326,11 €	- €
616510 Autres - Charges loge		- 160,00 €	- 80,00 €	- 120,00 €	- 120,00 €	- 480,00 €	- 480,00 €
643000 Frais privatifs		- €	968,62 €	250,00 €	- 175,46 €	1.043,16 €	- €

Frais exceptionnels	- €	2.320,56 €	8.078,44 €	- 1.627,82 €	- 1.474,61 €	7.296,57 €	- €
---------------------	-----	------------	------------	--------------	--------------	------------	-----

Total charges récurrentes	- €	6.721,87 €	6.249,23 €	7.669,55 €	12.536,18 €	33.176,83 €	34.186,53 €
---------------------------	-----	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------

<b>Total charges récurrentes + frais exceptionnels</b>	- €	<b>9.042,43 €</b>	<b>14.327,67 €</b>	<b>6.041,73 €</b>	<b>11.061,57 €</b>	<b>40.473,40 €</b>	<b>34.186,53 €</b>
--	-----	-------------------	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Fonds de roulement actuel 25.000,00 €

Pour que le fonds de roulement soit suffisant, celui-ci doit couvrir 5/12° des charges 14.244,39 €

Fonds de roulement moins 5/12° des charges 10.755,61 €

Le fonds de roulement est suffisant.

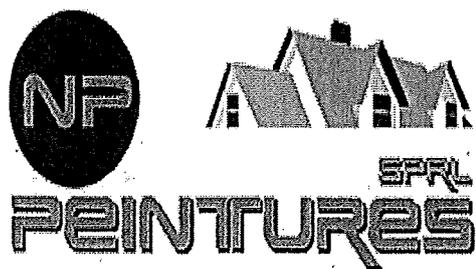
N°	désignation	unité	qté	prix unit.	prix total	Remarque
					25.112,25 €	
1.	<b>GROS-OEUVRE</b>					
1.1.1	<b>INSTALLATION DE CHANTIER</b>					
	<i>Installation, nettoyage de chantier, containers, etc.</i>	FF	1,00	3.500,00 €	3.500,00 €	
	<i>poste incluant:</i>					
	- protection à l'aide de multiplex des zones conservées				compris	
	- nettoyage périodique du chantier et des abords				compris	
	- matériel, containers, et autres				compris	
	- Circulation des occupants durant la durée des travaux.				compris	
1.1.2	<b>Taxe communales et frais de voirie (à justifier)</b>	sàj	1,00	1.500,00 €	sàj	
1.2	<b>DÉMOLITIONS, PERCEMENTS, RAGREAGES, FOUILLES</b>					
	<i>Remarque:</i>					
	- L'entrepreneur veillera à préserver l'aspect et la stabilité des parties de construction avoisinants les endroits où des démolitions sont à entreprendre.					
1.2.1	Démolition et évacuation du dallage existant et de la sous couche en stabilisé (e= 15 cm)	qpm2	9,50	55,00 €	522,50 €	
1.2.2	Démolition et évacuation du dallage intérieur pour la pose du nouveau seuil	FF	1,00	2.500,00 €	2.500,00 €	
1.2.3	Percement et ragréage de l'entrée en réserve pour énergie et/ou techniques y compris resserage	FF	1,00	1.500,00 €	1.500,00 €	
1.2.4	Réalisation d'une tranchée 50 cm de profondeur sous niveau des fouilles pour le dallage	qpm3	0,97	650,00 €	630,50 €	
1.2.5	Fouilles pour la réalisation de la dalle armée en stabilisé et du dallage	qpm3	1,45	750,00 €	1.088,25 €	
1.3	<b>MACONNERIES</b>					
1.3.1	Nouveau seuil sous la porte d'entrée pierre 5 x 20 x largeur	qpmct	2,60	280,00 €	728,00 €	
1.3.2	Buse PVC diam 100 de la rue a la cave + 2 bouchons	qpmct	4,85	150,00 €	727,50 €	
1.3.3	Remblais au stabilisé de la tranchée	qpmct	0,50	350,00 €	175,00 €	
1.3.4	Réalisation de la dalle support des dalles e=15 cm de sable stabilisé à 100KG + treillis 15 x15 x8	qpm2	14,50	95,00 €	1.377,50 €	
1.3.5	Pose de nouvelles bordures sur stabilisé (5 x30)	qpmct	10,20	90,00 €	918,00 €	
1.3.6	Fourniture de bordures béton	qpmct	11,00	40,00 €	440,00 €	Prix public
1.3.7	Option 1 bordure réalisées avec des dalles coupées	qpm2	11,00	- €	- €	Prix public
1.3.8	Option 2 bordures de même couleur que les dalles choisies	qpmct	11,00	- €	- €	Prix public
1.3.9	Pose des nouvelles dalles 40 x40 ou 50 x 50 épaisseur 4 cm à plein bain de mortier (la réalisation des joints est comprise dans le prix de pose)	qpm2	14,50	100,00 €	1.450,00 €	
1.3.10	Fourniture de dalles 40 x 40 (y compris joints)	qpm2	16,00	150,00 €	2.400,00 €	Prix public
1.3.11	Option 1 Fourniture de dalle 50 x 50	qpmct	16,00	160,00 €	2.560,00 €	Prix public
1.4	<b>INTERIEUR</b>					
1.4.1	Protection des zone de travail et nettoyage début et fin de chantier	FF	1,00		- €	
1.4.2	Enlèvement des bacs a plantes	FF	1,00		- €	
1.4.3	Enlèvement des terrasses	qpm2	2,70	250,00 €	675,00 €	
1.4.4	Réalisation d'une chape armée de 15 cm d'épaisseur	qpm2	14,00	90,00 €	1.260,00 €	
1.4.5	Réalisation d'une finition d'un revêtement à base de billes de pierres et résine	qpm2	14,00	190,00 €	2.660,00 €	Choix couleur a définir ultérieurement

N°	désignation	unité	qté	prix unit.	prix total	Remarque
<b>1.</b>	<b>GROS-OEUVRE</b>					
<b>1.1.1</b>	<b>INSTALLATION DE CHANTIER</b>					
	<i>Installation, nettoyage de chantier, containers, etc.</i>	FF	1,00	3.500,00 €	- €	Prix élevé peut être chiffré en régie, plus le matériel et le container pour enlever les démolitions
		FF	1,00	2.000,00 €	2.500,00 €	Prix proposé par l'architecte
	poste incluant:					
	- protection à l'aide de multiplex des zones conservées				compris	
	- nettoyage périodique du chantier et des abords				compris	
	- matériel, containers, et autres				compris	
	- Circulation des occupants durant la durée des travaux.				compris	
<b>1.1.2</b>	<u>Taxe communales et frais de voirie (à justifier)</u>	sàj	1,00	1.500,00 €	sàj	somme à justifier sur documents fournis par administration
<b>1.2</b>	<b>DÉMOLITIONS, PERCEMENTS, RAGREAGES, FOUILLES</b>					
	Remarque:					
	- L'entrepreneur veillera à préserver l'aspect et la stabilité des parties de construction avoisinants les endroits où des démolitions sont à entreprendre.					
<b>1.2.1</b>	Démolition et évacuation du dallage existant et de la sous couche en stabilisé (e= 15 cm)	qpm2	9,50	55,00 €	522,50 €	
<b>1.2.2</b>	Démolition et évacuation du dallage intérieur pour la pose du nouveau seuil	FF	1,00	2.500,00 €	- €	Prix élevé peut être chiffré en régie, l'entrepreneur a peur d'avoir des problème de raccord avec les pierres intérieures lors del adécoupe
		FF	1,00	700,00 €	700,00 €	Prix proposé par l'architecte
<b>1.2.3</b>	Perçement et ragréage de l'entrée en réserve pour énergie et/ou techniques y compris resserage	FF	1,00	- €	- €	ne sera pas réalisé
<b>1.2.4</b>	Réalisation d'une tranchée 50 cm de profondeur sous niveau des fouilles pour le dallage	qpm3	0,97	- €	- €	ne sera pas réalisé
<b>1.2.5</b>	Fouilles pour la réalisation de la dalle armée en stabilisé et du dallage	qpm3	1,45	750,00 €	1.088,25 €	
<b>1.3</b>	<b>MACONNERIES</b>					
<b>1.3.1</b>	Nouveau seuil sous la porte d'entrée pierre 5 x 20 x largeur	qpmct	2,60	280,00 €	728,00 €	
<b>1.3.2</b>	Buse PVC diam 100 de la rue a la cave + 2 bouchons	qpmct	4,85	150,00 €	727,50 €	
<b>1.3.3</b>	Remblais au stabilisé de la tranchée	qpmct	0,50	- €	- €	ne sera pas réalisé
<b>1.3.4</b>	Réalisation de la dalle support des dalles e=15 cm de sable stabilisé à 100KG + treillis 15 x15 x8	qpm2	14,50	95,00 €	1.377,50 €	
<b>1.3.5</b>	Pose de nouvelles bordures sur stabilisé (5 x30)	qpmct	10,20	90,00 €	918,00 €	
<b>1.3.6</b>	Fourniture de bordures béton	qpmct	11,00	40,00 €	440,00 €	Prix public
<b>1.3.7</b>	Option 1 bordure réalisées avec des dalles coupées	qpm2	11,00	50,00 €	- €	Prix public
<b>1.3.8</b>	Option 2 bordures de même couleur que les dalles choisies	qpmct	11,00	50,00 €	- €	Prix public
<b>1.3.9</b>	Pose des nouvelles dalles 40 x40 ou 50 x 50 épaisseur 4 cm à plein bain de mortier (la réalisation des joints est comprise dans le prix de pose)	qpm2	14,50	100,00 €	1.450,00 €	
<b>1.3.10</b>	Fourniture de dalles 40 x 40 (y compris joints)	qpm2	16,00	50,00 €	- €	Prix public
<b>1.3.11</b>	Option 1 Fourniture de dalle 50 x 50	qpmct	16,00	60,00 €	960,00 €	Prix public
<b>1.4</b>	<b>INTERIEUR</b>					
<b>1.4.1</b>	Protection des zone de travail et nettoyage début et fin de chantier	FF	1,00		- €	
<b>1.4.2</b>	Enlèvement des bacs a plantes	FF	1,00		- €	
<b>1.4.3</b>	Enlèvement des terrasses	qpm2	2,70	250,00 €	675,00 €	

<b>N°</b>	<b>désignation</b>	<b>unité</b>	<b>qté</b>	<b>prix unit.</b>	<b>prix total</b>	<b>Remarque</b>
1.4.4	Réalisation d'une chape armée de 15 cm d'épaisseur	qpm2	14,00	90,00 €	1.260,00 €	
1.4.5	Réalisation d'une finition d'un revêtement à base de billes de pierres et résine	qpm2	14,00	190,00 €	2.660,00 €	Choix couleur a définir ultérieurement

N°	désignation	unité	qté	prix unit.	prix total	Remarque
1.	<b>GROS-OEUVRE</b>					
1.1.1	<b>INSTALLATION DE CHANTIER</b>					
	<i>Installation, nettoyage de chantier, containers, etc.</i>	FF	1,00	1.000,00 €	1.000,00 €	
	<i>poste incluant:</i>					
	- protection à l'aide de multiplex des zones conservées				compris	
	- nettoyage périodique du chantier et des abords				compris	
	- matériel, containers, et autres				compris	
	- Circulation des occupants durant la durée des travaux.				compris	
1.1.2	<i>Taxe communales et frais de voirie (à justifier)</i>	saj	1,00	150,00 €	150,00 €	
1.2	<b>DÉMOLITIONS, PERCEMENTS, RAGREAGES, FOUILLES</b>					
	<i>Remarque:</i>					
	- L'entrepreneur veillera à préserver l'aspect et la stabilité des parties de construction avoisinants les endroits où des démolitions sont à entreprendre.					
1.2.1	<i>Démolition et évacuation du dallage existant et de la sous couche en stabilisé (e= 15 cm)</i>	qpm2	9,50	55,00 €	522,50 €	
1.2.2	<i>Démolition et évacuation du dallage intérieur pour la pose du nouveau seuil</i>	FF	1,00	350,00 €	350,00 €	
1.2.3	<i>Percement et ragréage de l'entrée en réserve pour énergie et/ou techniques y compris resserage</i>	FF	1,00	- €	- €	
1.2.4	<i>Réalisation d'une tranchée 50 cm de profondeur sous niveau des fouilles pour le dallage</i>	qpm3	0,97	- €	- €	
1.2.5	<i>Fouilles pour la réalisation de la dalle armée en stabilisé et du dallage</i>	qpm3	1,45	250,00 €	362,75 €	
1.3	<b>MACONNERIES</b>					
1.3.1	<i>Nouveau seuil sous la porte d'entrée pierre 5 x 20 x largeur</i>	qpmct	2,60	150,00 €	390,00 €	
1.3.2	<i>Buse PVC diam 100 de la rue a la cave + 2 bouchons</i>	qpmct	4,85	- €	- €	
1.3.3	<i>Remblais au stabilisé de la tranchée</i>	qpmct	0,50	- €	- €	
1.3.4	<i>Réalisation de la dalle support des dalles e=15 cm de sable stabilisé à 100KG + treillis 15 x15 x8</i>	qpm2	14,50	90,00 €	1.305,00 €	
1.3.5	<i>Pose de nouvelles bordures sur stabilisé (5 x30)</i>	qpmct	10,20	50,00 €	510,00 €	
1.3.6	<i>Fourniture de bordures béton</i>	qpmct	11,00	30,00 €	330,00 €	Prix public
1.3.7	<i>Option 1 bordure réalisées avec des dalles coupées</i>	qpm2	11,00	- €	- €	Prix public
1.3.8	<i>Option 2 bordures de même couleur que les dalles choisies</i>	qpmct	11,00	- €	- €	Prix public
1.3.9	<i>Pose des nouvelles dalles 40 x40 ou 50 x 50 épaisseur 4 cm à plein bain de mortier (la réalisation des joints est comprise dans le prix de pose)</i>	qpm2	14,50	70,00 €	1.015,00 €	
1.3.10	<i>Fourniture de dalles 40 x 40 (y compris joints)</i>	qpm2	16,00	50,00 €	800,00 €	Prix public
1.3.11	<i>Option 1 Fourniture de dalle 50 x 50</i>	qpmct	16,00	60,00 €	960,00 €	Prix public
1.4	<b>INTERIEUR</b>					
1.4.1	<i>Protection des zone de travail et nettoyage début et fin de chantier</i>	FF	1,00	500,00 €	500,00 €	
1.4.2	<i>Enlèvement des bacs a plantes</i>	FF	1,00	- €	- €	
1.4.3	<i>Enlèvement des terres et papier</i>	qp m3	2,70	250,00 €	675,00 €	
1.4.4	<i>Réalisation d'une chape armée de 15 cm d'épaisseur</i>	qpm2	14,00	90,00 €	1.260,00 €	
1.4.5	<i>Réalisation d'une finition d'un revêtement à base de billes de pierres et résine</i>	qpm2	14,00	190,00 €	2.660,00 €	Choix couleur a définir ultérieurement

12790,00 €



ACP LONGCHAMPS FLEURI  
 Avenue W. Churchill, 182  
 1180 - BRUXELLES

# DEVIS

N° de TVA	Date	Devis n°
	16.08.21	21/048

Chantier: Avenue W. Churchill, 182 à 1180 Uccle.		
	Px U en €	MT HT en €
<p>1- Sol en dalles de béton. (couloirs et local poubelle)- Préparation et application d'une peinture à l'époxy.</p> <p>Dans les prix sont compris marchandises et main d'œuvre.</p> <p>Conditions de paiement: 35% debut des travaux et le solde à la fin des travaux.</p> <p>Nilson Pratto - Administrateur</p>		2.220,00 €
Total HTVA		2.220,00 €
TVA		6% 133,20 €
Cocontractant		
Montant Total		2.353,20 €

## Règlement d'Ordre Intérieur de l'Immeuble

Les quelques règles qui suivent doivent être connues et appliquées par TOUS les occupants de notre immeuble qu'ils soient propriétaires, locataires ou simplement occupants d'un appartement. Tout nouvel occupant doit disposer d'un exemplaire du présent Règlement Intérieur et en confirmer la réception auprès du syndic.

Les propriétaires seront tenus responsables de la non application de ces règles par leur locataire ou occupant de leur bien.

### 1. Usage.

Les copropriétaires et en général les locataires et occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « Bon Père de Famille ».

Les habitations devront rester des « habitations bourgeoises ». Elles ne pourront être utilisées à l'usage d'ateliers, commerces, industrie ou dépôt généralement quelconque. Toutefois pourront y être établies des professions libérales ou autres bureaux équivalents.

Les occupants des appartements placeront des stores, des persiennes ou des voiles de couleur BLANCHE aux fenêtres et veiller à les maintenir propres.

### 2. Sécurité de l'immeuble.

Les portes d'entrée doivent toujours être refermées soigneusement. Elles ne peuvent en aucun cas être laissées ouvertes sans surveillance

La même consigne s'applique à la porte de la cave donnant sur la cour. Les propriétaires de garages sont tenus de fermer leur porte complètement et à clef pour éviter une éventuelle effraction ou l'entrée de rongeurs ou autres animaux dans l'immeuble.

### 3. Parties communes.

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, les paliers et couloirs servant de passage à tous, doivent rester libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être attaché, déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voiture d'enfants, vélomoteurs et autres véhicules.

Les mêmes parties communes doivent être maintenues par tous dans leur bon état. Toute souillure ou dégradation doit être nettoyée ou réparée par son auteur, ou réalisée à ses frais. Le nettoyage des parties souillées doit être effectué dans les plus brefs délais. Un nettoyage/nettoyage/une réparation pourra être commandée par le syndic et à charge du propriétaire si l'auteur ne se charge pas de faire le nécessaire

Un service d'entretien assure la propreté générale de l'immeuble. Ce nettoyage a lieu le jour de l'enlèvement des ordures, à savoir en 2021 les lundi et jeudi. Le détail des jours et interventions du service d'entretien est repris sur une fiche de travail apposée sur la porte du local de stockage de produits dans le couloir des caves. Si le nettoyage des parties communes est assuré par le Service d'Entretien, chaque propriétaire de garages, de cave et de « chambre de bonne » doit en assurer le maintien en bon état et propre.

### 4. Ascenseur.

Il est impératif de suivre les instructions du constructeur, et de ne jamais dépasser la charge admise : **320 kg. ou 4 personnes**, il y a sinon danger d'accidents ou de graves dégâts à la machinerie.

En cas de défaillance de la machinerie ou du système électrique, l'ascenseur est doté d'un mécanisme qui le fera redescendre à l'étage inférieur et ouvrir les portes. Il n'y a donc lieu de n'utiliser le module d'appel d'urgence qu'en cas de défaillance de ces systèmes.

L'interdiction d'utilisation par des enfants de moins de 12-14 ans doit être observée scrupuleusement.

L'ascenseur est limité à l'usage de personnes et de petit matériel. Tout transport d'appareils ou de meubles, déménagement ou apport de matériel et matériaux en quantité pour des chantiers devra se faire impérativement par l'extérieur à l'aide d'un élévateur.

Tout manquement à cette règle ainsi que tout usage abusif de l'ascenseur expose l'occupant à une indemnité de 1500- euros au profit de la copropriété, étant entendu que, dans pareil cas, toute dégradation nécessitant réparation restera par ailleurs à l'entière charge de l'occupant.

## 5. Ordures.

Seuls de petits sacs/paquets d'ordures ménagères, à l'exclusion de toute fleur, déchet végétal ou gravats, peuvent être déposés dans les poubelles collectives NOIRES disposés dans le local dédié situé au sous-sol.

Les bouteilles et bocaux de verre seront par contre déposés dans le conteneur VERT.

Les papiers ou journaux seront eux déposés dans le conteneur JAUNE ainsi que les cartons qui devront être PLIÉS et/ou assemblés. L'immeuble dispose de deux poubelles jaunes dont une située dans la cour. Nous vous invitons à l'utiliser au cas où celle située dans le local poubelle serait déjà remplie.

Les déchets, flacons et emballages PMC (Plastique, Métal, Carton type TertaPak) seront eux déposés dans les poubelles BLEUES. Concernant les plastiques, il s'agit des bouteilles et emballages signalés par un des logos indiquant la recyclabilité.

Les différents conteneurs sont sortis aux jours indiqués par le Service d'Entretien. A savoir en 2021 tous les lundis pour le NOIR, BLEU et JAUNE ; le jeudi pour le NOIR. Le conteneur VERT pour les verres est enlevé le lundi une semaine sur deux.

Les sacs ORANGE contenant le compost ainsi que les sacs VERTS contenant les déchets végétaux sont à déposer à l'avant de l'immeuble le LUNDI avant 14 heures.

Les jours et heures des différents enlèvements ainsi que leurs spécificités sont rappelés dans le local « Poubelles ».

On ne peut pas déposer ou verser aucun liquide, produit dangereux ou odorant.

Les objets encombrants, les produits spécifiques ou dangereux sont à déposer à l'une des déchetteries régionales dont celle de Forest située 350, avenue de la Deuxième Armée Britannique. Renseignements sur [www.arp-gan.be](http://www.arp-gan.be).

## 6. Bruit(s).

Chacun des occupants doit veiller à ne pas incommoder ses voisins par l'utilisation d'appareils bruyants (cris, déplacements bruyants, claquements de portes, chutes d'objets...exemple : jouets en bois) ou toute autre source de bruit. Les instruments et appareils de musique sont autorisés dans la limite d'un usage raisonnable.

Il y a lieu d'éviter toute émission de bruit et de respecter la tranquillité des occupants **entre 22 heures et 7 heures du matin** durant la semaine ainsi que le dimanche toute la journée.

En cas d'événement exceptionnel pouvant engendrer des nuisances sonores, fête ou chantier p.ex. il est demandé de prévenir la copropriété du moment et de la durée des désagréments éventuels (au moins 48h à l'avance), et ce dans la limite du raisonnable.

## 7. Chauffage.

Le chauffage de notre immeuble constitue le poste le plus élevé des dépenses communes à partager entre tous les occupants. Celui-ci sera mis en service entre le 15 octobre et le 15 avril, dates cependant adaptables selon les conditions climatiques.

Le système de chauffage originel a été conçu pour un rayonnement par le plafond. Cela implique de ne PAS réaliser de faux plafonds pour permettre la circulation des calories ou de créer un circuit de circulation pour permettre la bonne répartition de la chaleur.

Les vannes situées dans chaque appartement ont été calibrées pour un équilibre global des différents circuits de l'immeuble. Il est interdit de fermer ces vannes, ce qui perturberait le bon fonctionnement des chaudières et pénaliserait directement tous les occupants et en particulier les voisins des étages attenants. Toute intervention de professionnels suite à une modification d'un des circuits sera facturée à celui qui en serait responsable.

Il est donc recommandé à chacun de veiller à éviter tout gaspillage de chaleur et d'essayer de réduire la consommation des locaux qu'il occupe ou des locaux communs.

S'il peut être judicieux d'ouvrir les fenêtres quand il fait trop chaud, le faire quand le temps se rafraîchit, fait que les calories s'échappent... et sont perdues pour tout le monde, entraînant une consommation supplémentaire inutile.

L'utilisation de petits chauffages électriques d'appoint peut rendre service à l'entre-saison, printemps et automne, lorsque le chauffage n'a pas encore son rendement d'hiver. Pour des raisons de sécurité, il n'est par contre en aucun cas permis d'utiliser des chauffages au gaz.

## **8. Garages, Caves et Parking**

Les garages, tant des propriétaires que ceux mis en location, ne peuvent être utilisés qu'à y garer des voitures ou autres moyens de transport.

Seuls des objets et meubles personnels pourront y être déposés, à l'exclusion de toutes marchandises ou matières dangereuses, insalubres, odorantes, incommodes ou inflammables.

Chaque garage dispose d'une prise de courant branchée, sauf exception, sur le circuit électrique des communs. Il est interdit d'y brancher en permanence un appareil, une machine ou un outil.

L'utilisation de ces prises pour recharger un véhicule hybride ou électrique devra être soumise à un accord voté en Assemblée Générale.

L'occupant devra le cas échéant pouvoir s'assurer et démontrer

- que l'installation électrique est adaptée (validation par un professionnel, à la charge du requérant) et
- que l'association des copropriétaires ne supportent pas la charge financière qui en résulte (ex : utilisation d'un câble intelligent permettant une refacturation de la consommation effective au requérant...).

L'accès aux garages et à la porte cave donnant sur la cour doit impérativement rester libre d'accès. Aucun véhicule ne peut être parké dans la cour.

## **9. Trottoirs et accès**

Les trottoirs et entrées de l'immeuble doivent en toutes circonstances rester dégagés. La part de trottoir concernée par notre immeuble couvre l'espace situé entre le 180 Churchill et le cinquième garage situé rue Gabrielle.

En cas de neige ou de verglas, il y a lieu de dégager les trottoirs et l'entrée au moyen des outils et du sel, le tout rassemblé dans le local avec les compteurs d'eau et de gaz. Cette tâche sera répartie entre copropriétaires et/ou occupants mais pratiquement dans la mesure du possible.

## **10. Jardin et hall d'entrée**

L'aménagement du jardin est déterminé chaque année lors de l'assemblée générale.

L'arrosage et l'entretien seront assurés par la ou les personnes déterminées lors de cette assemblée. En cas d'absence, le/les responsable aura soin de faire en sorte que ces fonctions soient assurées durant cette période.

Le hall d'entrée devra être maintenu dans un état de propreté convenable. Les documents papiers (tracts, journaux, etc.) pourront être déposés dans le casier réservé à cet effet.

### **11. Animaux**

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats, oiseaux ou tout autre animal domestiques à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance pour le bâtiment et pour ses occupants (bruit, détérioration, échappée, ...). Dans le cas contraire, la copropriété pourra exiger en Assemblée Générale par majorité simple le départ de cet animal.

Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de nettoyer ou réparer les dégâts occasionnés par son animal à l'intérieur du périmètre de l'immeuble ou du jardin. Les dégâts occasionnés par l'animal devront être réparée/remis en état par le propriétaire de l'animal sans quoi le syndic sera chargé de faire le nécessaire et d'imputer la facture en privatif au propriétaire de l'appartement.

Il est demandé à chaque occupant ~~de surveiller de prévenir tout dommage ou désagrément résultant d'animaux potentiellement invasifs (pigeons, blattes, fourmis ou insectes en tous genres), que ce soit au niveau des parties communes que privatives, balcons compris. que son logement ne soit pas « envahi » par des animaux potentiellement invasifs. Cela vaut par exemple pour les pigeons, les blattes, fourmis ou insectes en tous genres.~~

### **12. Remarques ou réclamations.**

Tout propriétaire ou occupant ayant une remarque à formuler doit s'adresser exclusivement au syndic de l'immeuble qui s'occupe de tout problème concernant l'immeuble et peut prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation anormale.

### **13. Travaux.**

Tous travaux ou transformations plus importants qu'un rafraîchissement des appartements doivent être signalés à la copropriété et au syndic. Ceux-ci doivent être faits dans les règles de l'art en respectant les implantations et contraintes liées à l'immeuble. Aucune modification structurelle ne sera possible sans la validation d'un architecte ou un ingénieur et de ce fait couvert par une assurance décanale.

### **14. Assurances.**

L'immeuble est assuré en incendie, bris de glaces, dégâts des eaux et R.C.

Tout propriétaire est tenu à couvrir son bien en responsabilité civile, vol, recours des voisins et incendie de ses objets personnels.

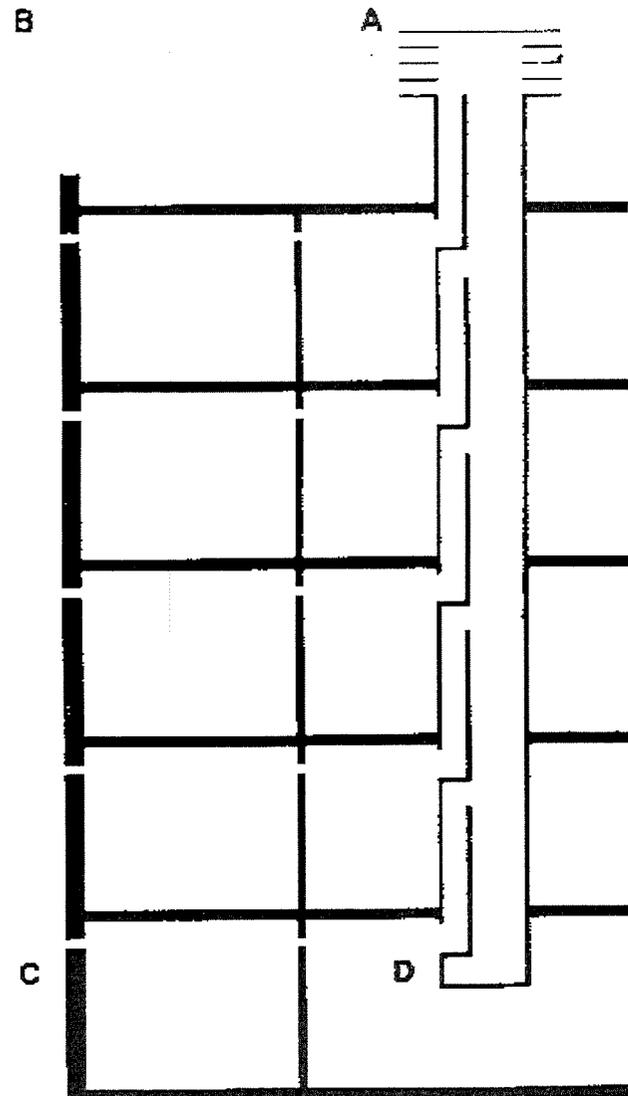
Les renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Syndic qui garantit la bonne couverture de notre immeuble auprès de la/des compagnie(s) les plus appropriée(s).

Tout propriétaire doit veiller à l'application des quelques règles rappelées ici, et qui ne donnent qu'un extrait du règlement d'ordre intérieur qu'il a reçu du Notaire au moment de son achat. Il est tenu de fournir à ses locataires ou aux occupants de son bien une copie de la présente en soulignant les responsabilités de chacun.

### **15. Astreinte administrative.**

Une astreinte administrative pourra être imposée à tout propriétaire et/ou occupant en cas de non-respect de ce Règlement d'Ordre Intérieur.

Le montant de cette astreinte doit être fixé et voté en Assemblée Générale.



## Calcul du tirage thermique

Si on prend l'exemple du bâtiment R + 4 ci-contre, la pression atmosphérique en **A** au débouché du conduit est égale à celle du point **B** au même niveau au droit de la façade, dans la mesure où il n'y a pas de vent.

La pression en **C** à l'extérieur, au niveau du rez-de-chaussée, est égale à la pression en **B** à laquelle s'ajoute le poids de l'air séparant les points **B** et **C**.

La pression en **D** au pied du conduit, lorsqu'il n'y a pas de débit d'air, est égale à la pression en **A** à laquelle s'ajoute le poids de l'air dans le conduit entre **A** et **D**.

Si la température dans le conduit est plus élevée que la température extérieure, l'air y est plus léger qu'à l'extérieur et la pression qui s'exerce en **D** est plus faible qu'en **C**. Il y a alors circulation d'air de **C** vers **D**.

Dans le domaine des températures courantes on peut utiliser la formule simplifiée suivante :

$$\text{tirage thermique } T(\text{Pa}) = 0,044 \times H \times (T_i - T_e)$$

avec  $T_i$  : température dans le conduit ( $^{\circ}\text{C}$ )

$T_e$  : température extérieure ( $^{\circ}\text{C}$ )

$H$  : hauteur séparant le logement du débouché du conduit qui le dessert  
(m)

Remarque importante : une pression de 1 Pa est équivalente à celle exercée par un film d'eau d'une épaisseur de 0,1 mm. (1 mm de C.E. = 10 Pa.)

Application au bâtiment R + 4 ci-contre avec  $T_i = 22^{\circ}\text{C}$  dans le conduit et  $T_e = 0^{\circ}\text{C}$  :

▷ au rez-de-chaussée :  $H = 14$  m,  $T = 13$  Pa,

▷ au 4<sup>e</sup> étage :  $H = 3$  m,  $T = 3$  Pa. ■

## ACP LONGCHAMP FLEURI II - Appels de fonds

		Appels						
Fonds Annuel		2.000,00 €	3.000,00 €	4.000,00 €	5.000,00 €	6.000,00 €	7.000,00 €	8.000,00 €
Fonds Trimestriel		500,00 €	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €	1.500,00 €	1.750,00 €	2.000,00 €
Copropriétaires :	Quotités :							
DELVAUX	106	47,15 €	70,73 €	94,31 €	117,88 €	141,46 €	165,04 €	188,61 €
DONNET Daniel	122	54,27 €	81,41 €	108,54 €	135,68 €	162,81 €	189,95 €	217,08 €
FEYEREISEN Justine	122	54,27 €	81,41 €	108,54 €	135,68 €	162,81 €	189,95 €	217,08 €
GANDON X. - SROUR P.	96	42,70 €	64,06 €	85,41 €	106,76 €	128,11 €	149,47 €	170,82 €
LUCCHINI Michela	65	28,91 €	43,37 €	57,83 €	72,29 €	86,74 €	101,20 €	115,66 €
MAHY - GALIMOVA	67	29,80 €	44,71 €	59,61 €	74,51 €	89,41 €	104,31 €	119,22 €
NANDI	120	53,38 €	80,07 €	106,76 €	133,45 €	160,14 €	186,83 €	213,52 €
NSANZIMANA	91	40,48 €	60,72 €	80,96 €	101,20 €	121,44 €	141,68 €	161,92 €
QUARRE	41	18,24 €	27,36 €	36,48 €	45,60 €	54,72 €	63,83 €	72,95 €
VERMER Patrick	74	32,92 €	49,38 €	65,84 €	82,30 €	98,75 €	115,21 €	131,67 €
WILLIS David	94	41,81 €	62,72 €	83,63 €	104,54 €	125,44 €	146,35 €	167,26 €
SA LE SAULE	76	33,81 €	50,71 €	67,62 €	84,52 €	101,42 €	118,33 €	135,23 €
W SPRL	50	22,24 €	33,36 €	44,48 €	55,60 €	66,73 €	77,85 €	88,97 €
Total :	1124	500,00 €	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €	1.500,00 €	1.750,00 €	2.000,00 €

## ACP LONGCHAMP FLEURI II - Appels de fonds

		Appels						
Fonds Annuel		9.000,00 €	10.000,00 €	11.000,00 €	12.000,00 €	13.000,00 €	14.000,00 €	15.000,00 €
Fonds Trimestriel		2.250,00 €	2.500,00 €	2.750,00 €	3.000,00 €	3.250,00 €	3.500,00 €	3.750,00 €
Copropriétaires :	Quotités :							
DELVAUX	106	212,19 €	235,77 €	259,34 €	282,92 €	306,49 €	330,07 €	353,65 €
DONNET Daniel	122	244,22 €	271,35 €	298,49 €	325,62 €	352,76 €	379,89 €	407,03 €
FEYEREISEN Justine	122	244,22 €	271,35 €	298,49 €	325,62 €	352,76 €	379,89 €	407,03 €
GANDON X. - SROUR P.	96	192,17 €	213,52 €	234,88 €	256,23 €	277,58 €	298,93 €	320,28 €
LUCCHINI Michela	65	130,12 €	144,57 €	159,03 €	173,49 €	187,94 €	202,40 €	216,86 €
MAHY - GALIMOVA	67	134,12 €	149,02 €	163,92 €	178,83 €	193,73 €	208,63 €	223,53 €
NANDI	120	240,21 €	266,90 €	293,59 €	320,28 €	346,98 €	373,67 €	400,36 €
NSANZIMANA	91	182,16 €	202,40 €	222,64 €	242,88 €	263,12 €	283,36 €	303,60 €
QUARRE	41	82,07 €	91,19 €	100,31 €	109,43 €	118,55 €	127,67 €	136,79 €
VERMER Patrick	74	148,13 €	164,59 €	181,05 €	197,51 €	213,97 €	230,43 €	246,89 €
WILLIS David	94	188,17 €	209,07 €	229,98 €	250,89 €	271,80 €	292,70 €	313,61 €
SA LE SAULE	76	152,14 €	169,04 €	185,94 €	202,85 €	219,75 €	236,65 €	253,56 €
W SPRL	50	100,09 €	111,21 €	122,33 €	133,45 €	144,57 €	155,69 €	166,81 €
<b>Total :</b>	<b>1124</b>	<b>2.250,00 €</b>	<b>2.500,00 €</b>	<b>2.750,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.250,00 €</b>	<b>3.500,00 €</b>	<b>3.750,00 €</b>